



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण
EXTRAORDINARY
भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4
प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 5]

नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, जनवरी 12, 2006/पौष 22, 1927

No. 5]

NEW DELHI, THURSDAY, JANUARY 12, 2006/PAUSA 22, 1927

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुम्बई, 6 जनवरी, 2006

सं. टीएमपी/44/2005-टीपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण एतद्वारा संलग्न आदेशानुसार मैसर्स सदर्न पेट्रोकेमिकल इंडस्ट्रीज कारपोरेशन लिमिटेड को वीओसी घाटों पर पट्टे पर दी गई भूमि के पट्टा किराया को संशोधित करने के लिए तृतीकोरन पत्तन न्यास के प्रस्ताव का अनुमोदन करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं. टीएमपी/44/2005-टीपीटी

आदेश

(दिसम्बर, 2005 के 27वें दिन पारित किया गया)

तृतीकोरन पत्तन न्यास (टीपीटी) ने मैसर्स सदर्न पेट्रोकेमिकल इंडस्ट्रीज कारपोरेशन लिमिटेड (एसपीआईसी) को वीओसी घाटों पर पट्टे पर दी गई भूमि के पट्टा किराया को संशोधित करने हेतु प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।

2. मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड को वीओसी घाटों पर पट्टे पर दी गई भूमि का पट्टा किराया इस प्राधिकरण द्वारा पिछली बार मई, 2000 में संशोधित किया गया था। इस प्राधिकरण ने उक्त आदेश में 1 जनवरी, 1997 से प्रभावी 555/-रूपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष की दर पर पट्टा किराया अनुमोदित किया था। मैसर्स एसपीआईसी के साथ टीपीटी द्वारा निष्पन्न पट्टा करार के खंड 4 के अनुसार पट्टा किराया प्रत्येक पांच वर्ष की समाप्ति पर उर्ध्वगामी संशोधन के शर्ताधीन है। तदनुसार, पट्टा विलेख की शर्तों के अनुसार इस भूमि के लिए पट्टा किराया जनवरी, 2002 में संशोधित किया जाना था।

3. इस पृष्ठभूमि में, टीपीटी ने मैसर्स एसपीआईसी को वीओसी घाटों पर पट्टे पर दी गई भूमि के पट्टे किरायों को 1 जनवरी, 2002 से पूर्व-प्रभाव के साथ संशोधित करने का प्रस्ताव किया है। टीपीटी ने निम्नलिखित प्रमुख मुद्दों का उल्लेख किया है :

- (i) मैसर्स एसपीआईसी को वीओसी घाटों में 2325 वर्गमीटर और 1085 वर्गमीटर माप की पत्तन की भूमि क्रमशः 1.4.1999 और 20.1.1981 से 30 वर्ष के दीर्घावधिक पट्टे पर आबंटित की गई थी।
- (ii) मैसर्स एसपीआईसी के साथ निष्पन्न पट्टा विलेख के खंड 4 में यह प्रावधान है कि पट्टा किराया 1.1.1987 और उसके बाद प्रत्येक 5 वर्ष की समाप्ति पर उर्ध्वगामी संशोधन के शर्ताधीन है। तदनुसार, पट्टा किराया 1.1.1997 से 31.12.2001 की अवधि के लिए 555/-रूपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष की दर पर संशोधित किया गया था। पट्टा किराया 1 जनवरी, 2002 से संशोधित किया जाना देय हो गया है।
- (iii) अतः, उसने इस प्राधिकरण द्वारा पिछली बार निर्धारित किए गए पट्टा किराया से संयोजित आधार पर 5% की वार्षिक वृद्धि पर विचार करते हुए 708/-रूपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष की दर पर 1.1.2002 से 31.12.2006 तक की 5 वर्ष की अवधि के लिए लागू पट्टा किराया संशोधित करने का प्रस्ताव किया है।
- (iv) इसने प्रस्तावित दर 1 जनवरी, 2002 से पूर्व-प्रभाव से अनुमोदित करने का अनुरोध किया है।

4. टीपीटी से प्राप्त प्रस्ताव की एक प्रति मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड को उनकी टिप्पणियों के लिए अग्रेषित की गई थी। मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड से प्राप्त टिप्पणियां टीपीटी को पुनः सूचना के रूप में अग्रेषित की गई थीं। टीपीटी ने मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड की टिप्पणियों पर अपना प्रत्युत्तर प्रस्तुत कर दिया है।

5.1 इस प्राधिकरण ने मई, 2000 में मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड को आबंटित भूमि के लिए पट्टा किराया अनुमोदित करते समय यह सुनिश्चित करने में कुछ कठिनाइयां पाई थीं कि फास्फोरिक एसिड के घाटशुल्क और भंडारण क्षेत्र किरायों के आकलन में कुछ लागत घटकों की दो बार गणना तो नहीं की गई है। इस संबंध में टीपीटी से अपने आधारभूत पट्टा किरायों की समीक्षा करने और यह सुनिश्चित करने का अनुरोध किया गया था कि कहीं पट्टा किरायों के आकलन में शामिल कुछ साझा घटकों को फास्फोरिक एसिड के लिए घाटशुल्क दरों में शामिल तो नहीं किया गया है। तथापि, इस विश्लेषण का परिणाम टीपीटी ने अपने प्रस्ताव के साथ प्रस्तुत नहीं किया था। इसलिए, टीपीटी से मामले की जांच करने और ब्यौरे प्रस्तुत करने का अनुरोध किया गया था। टीपीटी से पट्टा किरायों के संशोधन के लिए अपना प्रस्ताव प्रस्तुत करने में हुए विलंब के कारणों को स्पष्ट करने का भी अनुरोध किया गया था, जबकि यह संशोधन जनवरी, 2002 में किया जाना था।

5.2 टीपीटी ने इस संबंध में अपना उत्तर प्रस्तुत कर दिया है, जिसका सारांश नीचे दिया गया है :

- (i) यह जांच की गई है और सुनिश्चित किया गया है कि पट्टा किराया के परिकलन में शामिल किसी संघटक पर फास्फोरिक एसिड के लिए घाटशुल्क दर के आकलन में विचार नहीं किया गया है। प्रारंभ में, पत्तन द्वारा घाटशुल्क दरें सहयोगी पत्तनों में विद्यमान दरों के आधार पर और उसके बाद टीएमपी द्वारा स्वयं निर्धारित की गई थीं। पत्तन और मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड के बीच पट्टा करार के अनुसार उत्तरवर्ती द्वारा घाटशुल्क दर और पट्टा किराया, दोनों का अलग-अलग तथा समय-समय पर संशोधित के अनुसार भुगतान किया जाना था।
- (ii) पट्टा किराया और घाटशुल्क दर के बीच कोई संबंध स्थापित नहीं किया जा सका और इसलिए लागत आकलन के दुहाव की कोई गुंजाइश नहीं है।
- (iii) प्रत्येक वर्ष में वृद्धि करने संबंधी कोई खंड शामिल नहीं है, जैसाकि सामान्यतया सभी पट्टों में उल्लेख रहता है। संशोधित पट्टा किराया का परिकलन भारत औसत पर 1997 की लागत गणना के आधार पर 780/-रूपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष बैठता है और जबकि वर्ष 2000 में टीएमपी द्वारा अनुमोदित दर के आधार पर 759/-रूपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष बैठता है।

- (iv) तदनुसार, इसने इस प्राधिकरण से फास्फोरिक एसिड भंडारण टैंकों की स्थापना के लिए वीओसी घाट पर मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड को पट्टे पर दी गई भूमि के लिए 1 जनवरी, 2002 से 5 वर्ष की अवधि के लिए पहले प्रस्तावित 708/-रूपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष की बजाय 759/-रूपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष की संशोधित पट्टा दर अनुमोदित करने का अनुरोध किया है।
- (v) इसने अनुरोध किया है कि दर की वैधता की समाप्ति से पहले प्रस्ताव प्रस्तुत करने में विलंब फाइलों के गलत जगह पर रखे जाने के कारण हुआ था और इसे माफ करने का अनुरोध किया है।

6. इस मामले में दिनांक 9 दिसम्बर, 2005 में टीपीटी परिसर में एक संयुक्त सुनवाई आयोजित की गई थी। संयुक्त सुनवाई में टीपीटी और मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड ने अपना-अपना पक्ष रखा था।

7. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाहियां इस प्राधिकरण के कार्यालय में रिकार्ड में उपलब्ध हैं। संबंधित पार्टियों से प्राप्त टिप्पणियों और उनके द्वारा दिए गए तर्कों का सार संबंधित पार्टियों को अलग से भेजा जाएगा। ये ब्यौरे हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध हैं।

8. इस मामले पर कार्यवाही के दौरान एकत्रित समस्त सूचना के संदर्भ में निम्नलिखित स्थिति उभरती है :-

- (i) संदर्भगत भूमि के लिए पट्टा किराया इस प्राधिकरण द्वारा पिछली बार मई, 2000 में 1 जनवरी, 1997 से पूर्व-प्रभाव से निर्धारित किया गया था। ऐसे मामलों में सामान्य वैधता अवधि का अनुसरण करते हुए पट्टा किराया की जनवरी, 2002 में समीक्षा की जानी थी और इसलिए यह प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया है। यहां यह उल्लेख करना उचित है कि संबंधित पट्टा करार में किराये का पांच वर्ष में संशोधन करने का प्रावधान किया गया है।
- (ii) पिछली समीक्षा के समय इस प्राधिकरण को प्रस्तावित दरों का आकलन करने में कुछ लागत घटकों की दो बार गणना करने के बारे में कुछ आशंकाएं थीं। इसलिए, इस प्राधिकरण द्वारा अपनाया गया दृष्टिकोण 5% स्वतः वार्षिक वृद्धि प्रदान करने वाले सरकारी दिशानिर्देशों पर विश्वास करते हुए आधारभूत दर की तुलना में 25% की सीधी वृद्धि की अनुमति देने का था, क्योंकि दर 5 वर्ष के अंतराल के बाद संशोधित की गई थी। टीपीटी ने संशोधित दरों का प्रस्ताव प्रस्तुत करते समय कुल मिलाकर उसी दृष्टिकोण को अपनाया है।
- (iii) पट्टा किराया निर्धारित करने के लिए यह प्राधिकरण पतन भूमि प्रबंध संबंधी सरकारी दिशानिर्देशों का पालन करता है। यह उल्लेखनीय है कि वर्तमान दिशानिर्देश सरकार द्वारा मार्च, 2004 में घोषित किए गए थे। इस प्राधिकरण के समक्ष प्रस्तुत इस मामले में शामिल अवधि संशोधित दिशानिर्देशों के कार्यान्वयन से पूर्व की अवधि है। अतः इस मामले की जांच संशोधन-पूर्व के दिशानिर्देशों के आलोक में की गई है।
- (iv) सामान्यतया पट्टा किराया आसपास की भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर निर्धारित किया जाता है। इस मामले में, भूमि का संबंधित हिस्सा बिल्कुल प्रचालनात्मक क्षेत्र में स्थित है, जिससे पतन को बाजार मूल्य का मूल्यांकन करने में कठिनाई हो सकती थी। इसलिए, पतन जनवरी, 1997 के आधारभूत मूल्य पर केवल संचयी वार्षिक वृद्धि कारक लागू करते हुए संशोधित दर नियत करना चाहता है।
- (v) जैसाकि मैसर्स एसपीआईसी द्वारा प्रस्तुत लिखित अनुरोध से देखा जा सकता है कि इसे पट्टा किराया में उर्ध्वगामी संशोधन पर कोई आपत्ति नहीं है। इसे पूर्व-प्रभाव से संशोधन करने पर भी कोई आपत्ति नहीं है। इसने टीपीटी द्वारा प्रस्तावित वृद्धि को संयत करने का अनुरोध किया है। यह मानना होगा कि अपने व्यवसाय परिवेश में इसके द्वारा सामना की जाने वाली कठिनाइयां इसे पट्टे पर दी गई टीपीटी सम्पत्ति के लिए दर निर्धारण हेतु एकमात्र कारण नहीं हो सकता।
- (vi) जैसा पहले उल्लेख किया गया है कि तृतीकोरन पतन न्यास (टीपीटी) द्वारा मैसर्स सदरन पेट्रोकेमिकल इंडस्ट्रीज कारपोरेशन लिमिटेड (एसपीआईसी) के साथ निष्पन्न पट्टा करार में पट्टा किराए में प्रत्येक पांच वर्ष में उर्ध्वगामी संशोधन करने का प्रावधान है। तथापि, इसमें ऐसे संशोधन की मात्रा के बारे में कोई उल्लेख नहीं किया गया है। इस पट्टा करार की विशेषता है कि इसमें पट्टा किराया में स्वतः वार्षिक संशोधन के बारे में कोई प्रावधान नहीं किया गया है, जिसका सामान्यतया अन्य पट्टा करारों में उल्लेख किया जाता है।

यदि 1 जनवरी, 1997 से आरंभ होकर 31 दिसम्बर, 2001 तक की अवधि के लिए पट्टा किराया 555/-रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष 5% वार्षिक वृद्धि पर अनुमोदित किया जाता है, तब पूर्ववर्ती सरकारी दिशानिर्देशों में निर्धारित वृद्धि खंड के अनुसार भूमि का सांकेतिक पट्टा किराया 1 जनवरी, 2002 के अनुसार 708/-रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष बैठता। पट्टा किराया में उर्ध्वगामी संशोधन की मात्रा के बारे में पट्टा करार में कोई विशिष्ट खंड न होने के कारण अपने प्रारंभिक प्रस्ताव में टीपीटी द्वारा प्रस्तावित के अनुसार 1 जनवरी, 2002 से 31 दिसम्बर, 2006 तक की अवधि के लिए मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड को आबंटित भूमि के लिए 708/-रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष पट्टा किराया निर्धारित करना उचित पाया जाता है।

टीपीटी ने बाद में इस प्राधिकरण द्वारा मई, 2000 में अनुमोदित भारत औसत दर के आधार पर 759/-रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष के संशोधित पट्टा किराया का प्रस्ताव किया है। इस प्रस्ताव में वार्षिक वृद्धि कम से कम हिस्सों में, अग्रिम तौर पर प्राप्त करने का अनुरोध किया गया है और यह ऐसी शर्त लागू करने के समान है, जैसाकि पट्टा करार में शामिल नहीं है। इसलिए, संशोधित प्रस्तावित दर विचारार्थ स्वीकार नहीं की जा सकती।

- (vii) जैसा पहले उल्लेख किया गया है कि इस भूमि के लिए पट्टा किराया जनवरी 2002 में ही संशोधन हेतु देय हो गया था। पट्टा किराया के संशोधन हेतु अपना प्रस्ताव प्रस्तुत करने में टीपीटी की ओर से लगभग तीन वर्ष का अत्यधिक विलंब हो चुका है। टीपीटी ने स्पष्ट किया है कि यह विलंब संबंधित फाइल के गुम हो जाने के कारण हुआ था और इस विलंब को माफ करने का अनुरोध किया है। यह सुझाव दिया जाता है कि टीपीटी मामले की जांच करे और फाइल गुम हो जाने के लिए जिम्मेवार व्यक्तियों के विरुद्ध उचित कार्रवाई करे।

सामान्य परिस्थितियों में यह प्राधिकरण दूर पूर्व-प्रभाव से संशोधित नहीं करता है। वर्तमान मामले में पट्टा करार में दशों में वर्ष में एक बार संशोधन हेतु प्रावधान किया गया है और पट्टाधारक ने भी पूर्व-प्रभाव से संशोधन पर कोई आपत्ति नहीं की है। इसके अलावा, पहले भी ऐसे पूर्व-प्रभाव से संशोधन के क्रियान्वयन का पूर्वोदाहरण रहा है। इसे देखते हुए, यह प्राधिकरण अपना प्रस्ताव प्रस्तुत करने में टीपीटी की ओर से किए गए विलंब को माफ करता है और 1 जनवरी, 2002 से पूर्व-प्रभाव से दर अनुमोदित करता है। टीपीटी को पट्टा किराए की अगली समीक्षा के लिए अपना प्रस्ताव इसकी वैधता की समाप्ति से काफी समय पहले प्रस्तुत करने का परामर्श दिया जाता है।

9. परिणामतः और ऊपर दिए गए कारणों तथा समग्र ध्यान दिए जाने के आधार पर यह प्राधिकरण टीपीटी द्वारा मैसर्स एसपीआईसी लिमिटेड को वीओसी घाटों पर आबंटित की गई भूमि के लिए 1 जनवरी, 2002 से पूर्व-प्रभाव से 708/-रुपए प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष की दर पर पट्टा किराया अनुमोदित करता है। अनुमोदित दर 31 दिसम्बर, 2006 तक वैध रहेगी।

अ. ल. बोंगिरवार, अध्यक्ष

[विज्ञापन III/IV/143/2005-असा.]

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS NOTIFICATION

Mumbai, the 6th January, 2006

No. TAMP/44/2005-TPT.—In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby approves the proposal of Tuticorin Port Trust for revision of lease rent of the land leased out to M/s. Southern Petrochemical Industries Corporation Limited at VOC wharfs as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**Case No. TAMP/44/2005-TPT****ORDER**

(Passed on this 27th day of December, 2005)

The Tuticorin Port Trust (TPT) has filed a proposal for revision of lease rentals of the land leased out to M/s. Southern Petrochemical Industries Corporation Limited (SPIC) at VOC Wharfs.

2. The lease rentals of the land leased to M/s. SPIC Limited at VOC wharfs was last revised by this Authority in May 2000. This Authority in the said Order had approved lease rent of Rs.555/- per sq.mtr. per annum w.e.f. 1 January 1997. As per the clause 4 of Lease Agreement entered by the TPT with SPIC, lease rent is subject to upward revision on expiry of every five years. Accordingly, as per the terms of lease deed, lease rentals for this land fell due for revision in January 2002.

3. In this backdrop, the TPT has proposed for revision of lease rentals for land leased out to M/s. SPIC Limited at VOC wharf with retrospective effect from 1 January 2002. The TPT has made the following main points:

- (i). M/s. SPIC was allotted port's land measuring 2325 square metres and 1085 square metres in the VOC wharf on long term lease of 30 years with effect from 1.4.99 and 20.1.81 respectively.
- (ii). Clause 4 of the lease deed entered into with M/s. SPIC provides that the lease rent is subject to upward revision with effect from 1.1.1987 and thereafter on expiry of every 5 years. Accordingly, the lease rent was revised to Rs.555/- per square metre per annum for the period 1.1.1997 to 31.12.2001. The lease rent is due for revision from 1 January 2002 onwards.
- (iii). It has, therefore, proposed to revise the lease rent applicable for the 5 years period from 1.1.2002 to 31.12.2006 at Rs.708/- per sq.mtr. per annum considering annual escalation of 5% on compoundable basis from the lease rental last fixed by this Authority.
- (iv). It has sought approval of the proposed rate with retrospective effect from 1 January 2002.

4. A copy of the proposal received from the TPT was forwarded to M/s. SPIC Limited for their comments. The comments received from M/s. SPIC Limited were forwarded to TPT as feedback information. The TPT has furnished its response to the comments of the M/s. SPIC Limited.

5.1. This Authority while approving the lease rentals for land allotted to M/s. SPIC Limited in May 2000 had noticed some difficulties in ascertaining whether the same cost elements have been counted twice in calculation of wharfage of phosphoric acid as well as storage area rentals. In this regard, the TPT was requested to review its base lease rentals and ascertain that some of the common elements included in arriving at the lease rentals are not considered in the wharfage rate for phosphoric acid. The outcome of this analysis was, however, not furnished by the TPT alongwith its proposal. The TPT was, therefore, requested to examine the matter and furnish the details. The TPT was also requested to explain the reasons for delay in submission of its proposal for revision of lease rentals which fell due for revision in January 2002.

5.2. The TPT has furnished its reply in this regard which is summarised below:

- (i). It has been examined and ensured that no component included in the computation of lease rentals had been considered in the calculation of wharfage rate for phosphoric acid. Initially, wharfage rates were fixed by the port based on the rates prevailing in

82 GI/06-2

the sister ports and thereafter by the TAMP alone. As per the lease agreement between the port and M/s. SPIC Limited, the latter has to pay both wharfage rate and lease rent separately as revised from time to time.

- (ii). No relationship could be established between lease rent and wharfage rate calculations and hence, there is no chance of duplication of cost calculations.
- (iii). There is no escalation clause in each year, as normally available in all leases. The revised lease rental is computed based on weighted average working out to Rs.780/- per square metre per annum based on the 1997 cost working and Rs.759/- per sq. mtr. per annum based on the rate approved by the TAMP in 2000.
- (iv). It has accordingly requested the Authority to approve the revised lease rate of Rs.759/- per sq. mtr. per annum instead of Rs.708/- per sq. mtr. per annum proposed earlier for the period of 5 years from 1 January 2002 for the land leased out to M/s. SPIC Limited at VOC Wharf for installation of Phosphoric Acid Storage tanks.
- (v). It has submitted that the delay in filing the proposal before expiry of the validity of the rate was due to misplacement of files and has requested to condone the same.

6. A joint hearing in this case was held on 9 December 2005 at the TPT premises. At the joint hearing, the TPT and M/s. SPIC Limited have made their submissions.

7. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details are also available at our website <http://tariffauthority.gov.in>

8. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). The lease rent for the land in reference was last fixed by this Authority in May 2000 with retrospective effect from 1 January 1997. Following the usual validity period in such cases, the lease rent had fallen due for review in January 2002 and hence the proposal. It is relevant here to note that the concerned lease agreement provides for quinquennial revision of rent.
- (ii). At the time of the last review, this Authority had certain apprehensions about double counting of some cost elements in arriving at the proposed rates. The approach adopted by this Authority, therefore, was to allow a straight increase of 25% over the base rate relying on the Government guidelines of providing 5% automatic annual escalation, since the rate was revised after a gap of 5 years. The TPT has more or less adopted the same approach while proposing the revised rates.
- (iii). This Authority follows the Government guidelines on port land management for prescribing the lease rents. It is noteworthy that the existing guidelines were announced by the Government in March 2004. The period covered by the reference before this Authority is prior to the implementation of the revised guidelines. The case is, therefore, examined in the light of the pre-revised guidelines.
- (iv). Generally, lease rent is fixed based on the prevailing market value of the land in the vicinity. In this case, the concerned piece of land is located right inside the operational area which might have posed problems for the port to assess the market value. The port, therefore, wants to fix the revised rate by applying the cumulative annual escalation factor alone to the base value of January 1997.
- (v). As can be seen from the written submission made by the SPIC, it has not objected to upward revision of the lease rent. Nor it has any reservation to the retrospective revision. Its request is to moderate the increase proposed by the TPT. It has to be

recognised that the constraints it faces in its business environment cannot be the sole factor guiding the rate fixation for the TPT property leased to it.

- (vi). As stated earlier, the lease agreement entered by the Tuticorin Port Trust (TPT) with M/s. Southern Petrochemical Industries Corporation Limited (SPIC) provides for upward revision in the lease rental every five years. It, however, does not mention anything about the quantum of such revision. The peculiarity of this lease agreement is that it does not provide for automatic annual revision in the lease rental which is normally prescribed in the other leases.

If the lease rental of Rs.555/- per sq. mtr per annum approved for the period beginning from 1 January 1997 to 31 December 2001 was escalated by 5% annually, as per the escalation clause prescribed in the earlier Government guidelines, the notional lease rentals for the land would have been Rs.708/- per sq. mtr. per annum as on 1 January 2002. In the absence of any specific clause in the lease agreement about the quantum of upward revision in the lease rental, it is found appropriate to prescribe the lease rentals for the land allotted to M/s SPIC Ltd. at Rs.708/- per sq mtr. per annum for the period 1 January 2002 to 31 December 2006 as proposed by the TPT in its initial proposal.

The TPT has subsequently proposed revised lease rental of Rs.759/- per sq mtr. per annum based on the weighted average rate approved by this Authority in May 2000. This proposal seeks to take the annual escalation, atleast in part, in advance and tantamounts to introducing such a condition which is not in the lease agreement. The revised proposed rate cannot, therefore, be considered for acceptance.

- (vii). As stated earlier the lease rental for this land was due for revision in January 2002 itself. There has been an inordinate delay of almost three years on the part of the TPT in filing its proposal for revision of lease rental. The TPT has clarified that this delay was due to misplacement of the relevant file and has requested to condone the delay. It is suggested that TPT enquires into the matter and take appropriate action against those who are responsible for misplacement of file.

This Authority under the ordinary circumstances does not approve the rates with retrospective effect. In the instant case, the lease agreement provides for revision of rates once in year and the lessee also has not objected to the retrospective revision. Further, there is a precedent of implementation of such retrospective revision earlier. That being so, this Authority condones the delay on part of the TPT in filing its proposal and approves the rate with retrospective effect from 1 January 2002. The TPT is advised to file its proposal for the next review of the lease rental well before the expiry of its validity.

9. In the result, and for the reasons given above, and based on a collective application of mind, this Authority approves the lease rent for land at VOC wharfs allotted to M/s SPIC Limited by TPT at Rs.708/- per sq. mtr. per annum with retrospective effect from 1 January 2002. The rate approved will remain valid till 31 December 2006.

A. L. BONGIRWAR, Chairman

[ADVT III/IV/143/2005-Ext.]